

**LA SEXAGÉSIMA SEGUNDA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:**

**CONSIDERANDO**

Que en sesión de fecha 04 de diciembre del 2020, la Diputada y Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tecpan de Galeana, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021, en los siguientes términos:

**I. “ANTECEDENTES GENERALES**

*Que por oficio número HAYTON/PM/162, de fecha 14 de septiembre de 2020, el Ciudadano Lic. Jesús Yasir Deloya Díaz, Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tecpan de Galeana, Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 65 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 62 fracción III, de la Ley Orgánica del Municipio Libre, remitió a este Honorable Congreso, para su discusión y aprobación, en su caso, Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del municipio de Tecpan de Galeana, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021.*

*Que el Pleno de la Sexagésima Segunda Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha 20 de octubre del año dos mil veinte, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiéndose turnado mediante oficio LXII/3ER/SSP/DPL/0235/2020 de esa misma fecha, suscrito por el Secretario de Servicios Parlamentarios de este Honorable Congreso a la Comisión Ordinaria de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Ley respectivo.*

**II. METODOLOGÍA DE TRABAJO**

*La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto conforme al procedimiento que a continuación se describe:*

*En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que inicia el proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Segunda Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.*

*En el apartado denominado “Consideraciones” los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.*

*En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en verificar los criterios técnicos y normativos aplicables, en la confronta de las diversas clasificaciones por zonas, categorías y delimitaciones por su ubicación y tipo de uso de suelo y construcción, así como las cuotas y tarifas entre la propuesta para 2021 en relación a las del ejercicio inmediato anterior,*

### **III. CONSIDERACIONES**

*Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local, 116, 235 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la iniciativa de referencia para el Municipio de **Tecpan de Galeana**, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal de 2021, previa la emisión por la Comisión de Hacienda, del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.*

*Que obra en el expediente que acompaña a la iniciativa, copia certificada del acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 13 de octubre de 2020, de la que se desprende que los integrantes del Cabildo del Honorable Ayuntamiento, analizaron, discutieron y aprobaron por unanimidad de votos, la iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción para el Municipio de **Tecpan de Galeana**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2021.*

*Que para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, mediante oficio número PM/00160/2020 de fecha 13 de agosto de 2020, el H. Ayuntamiento de **Tecpan de Galeana**, Guerrero, solicitó a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado de Guerrero, la revisión y en su caso validación de la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción con Vigencia para 2021; la que con oficio número **SFA/SI/CGC/700/2020** de fecha 13 de octubre emite contestación de la manera siguiente:*

*“Una vez revisada la propuesta de tabla de valores unitarios de suelo y de construcción, que servirán de base para el cobro del impuesto predial para el ejercicio de 2021, del municipio de Tecpan de Galeana, Guerrero, **se validan ya que cuenta con los criterios y lineamientos técnicos y normativos vigentes** establecidos en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”*

*Que con fundamento en los artículos 174 fracción I, 195 fracción IV y V, 196, 248, 254 y 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Comisión Ordinaria de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma, al tenor de las siguientes:*

#### **IV. CONCLUSIONES**

*Que esta Comisión Ordinaria Dictaminadora, considerando las disposiciones legales aplicables en la materia, constató que la correspondiente iniciativa de **Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción** para el Municipio de **Tecpan de Galeana**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2021, se presentó en tiempo, y con las formalidades técnicas y normativas vigentes ante esta Soberanía Popular, para su estudio, análisis y aprobación, lo que permitirá a la Administración Municipal, contar con las herramientas legales vinculadas con sus atribuciones recaudatorias para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.*

*Que el Ayuntamiento Municipal de **Tecpan de Galeana**, Guerrero, señala en el considerando tercero de su Iniciativa que:*

*“Para la presenta Tabla de valores se toman como base los valores del ejercicio fiscal 2020 los cuales ya se encuentran indexados a la UMA’s, para que sea el INEGI quien determine los incrementos anuales de dichos valores, aunado a esto y con el fin de que el incremento en el pago del impuesto predial del año 2021 no sea excesivo, se propondrá que en la Ley de Ingresos del Municipio se aplique la tasa de 4 al millar anual; además de que se continuará apoyando al contribuyente que entere durante el primer mes del año, la totalidad del impuesto predial del ejercicio con un descuento del 15% durante el primer mes, el 12% en el segundo mes y un 10% durante el tercer mes, y en lo que respecta a las personas adultas que cuenten con la credencial INAPAM, jubilados y pensionados, así como también a madres solteras y personas con capacidades diferentes se les aplicara un 50% de descuento por el impuesto durante el ejercicio fiscal 2021.”*

*Que los contribuyentes en general, y de manera particular aquellos radicados en el Municipio de **Tecpan de Galeana**, Guerrero, deben tener la certeza de que sus contribuciones emanan de un marco jurídico y fiscal adecuado y equitativo, considerando para tal efecto las características y condiciones socioeconómicas prevalecientes a nivel local, y que, las disposiciones contenidas en la presente iniciativa de Decreto, busca fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes sobre la propiedad inmobiliaria.*

*Que en el análisis de la propuesta se determinó que las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción propuestas se encuentran acorde a los lineamientos establecidos en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente y su aplicación se efectuará de acuerdo a lo estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley de Hacienda Municipal; Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero; Ley de Desarrollo Urbano; Ley de Propiedad en Condominio y Código Fiscal Municipal.*

*Que esta Comisión Dictaminadora con pleno respeto de las facultades tributarias del municipio de **Tecpan de Galeana**, Guerrero, confirmó que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2021, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en el artículo 18 de la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, y se aplicará al 4 al millar que se aplicó en 2020, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.*

*Que los valores expresados en Unidades de Medida y Actualización (**UMA´s**) en la propuesta del municipio de **Tecpan de Galeana**, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2021, no obstante que fueron analizados por la Coordinación General de Catastro, ésta validación se emitió el **13 de octubre** del año en curso, es decir, antes del **Acuerdo aprobado por el Pleno del H. Congreso del Estado con fecha 1 de octubre, donde se establece que no se autorizarán incrementos a las bases y tasas catastrales para el cobro del impuesto predial**, considerando las difíciles condiciones económicas prevalecientes a nivel global y en particular en nuestra entidad, provocada por la pandemia del SARS COVID-19, y en beneficio de los contribuyentes del impuesto predial y sobre la propiedad inmobiliaria del citado municipio”.*

Que en sesiones de fecha 04 de diciembre del 2020, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que Servirán de Base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tecpan de Galeana, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

**DECRETO NÚMERO 622 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TECPAN DE GALEANA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y de Construcción que servirán de base al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tecpan de Galeana**, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal 2021.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, está conformada de la siguiente manera:

**I.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RÚSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2021.**

No. Prog.	CARACTERÍSTICAS	VALOR POR HECTÁREA EN UMA	
		DISTANCIA A VÍAS DE COMUNICACIÓN O CENTROS DE CONSUMO	
		A Menos de 20 Km	A Más de 20 Km
1	Terrenos de Riego	52.23	26.12
2	Terrenos de Humedad (Cocotero Y Otros)	26.12	12.68
3	Terrenos de Temporal	26.12	19.58
4	Terrenos de Agostadero Laborable	13.06	10.45
5	Terrenos de Agostadero Cerril	10.45	6.52
6	Monte Alto en Explotación Forestal	63.39	39.18
7	Monte Alto Sin Explotación Forestal	26.12	12.68

**DESCRIPCIÓN DE LOS TIPOS DE PREDIOS RÚSTICOS**

**1.- Terrenos de Riego.**

Son aquellos que en virtud de obras artificiales, dispongan de agua suficiente para sostener en forma permanente los cultivos propios, con independencia de la precipitación pluvial.

**2.- Terrenos de Humedad.**

Son aquellos que por las condiciones del suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia del riego.

### **3.- Terrenos de Temporal.**

Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

### **4.- Terrenos de Agostadero Laborable.**

Son aquellos que por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven de alimento para el ganado, son tierras que pueden servir para cultivar en épocas de precipitación pluvial.

### **5.- Terrenos de Agostadero Cerril.**

Son aquellos que por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural pastos y forrajes que pueden servir de alimento para el ganado.

### **6.- Terrenos de Monte Alto Sin Explotación Forestal.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

### **7.- Terrenos de Monte Alto Susceptibles Para Explotación Forestal.**

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

<b>II.- TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021.</b>					
<b>SECTOR</b>	<b>COL.</b>	<b>CALLE</b>	<b>VÍA DE TRANSITO</b>	<b>TRAMO DE CALLES</b>	<b>VALOR/M2 UMA</b>
<b>001 CENTRO</b>					
001	001	001	Av. Independencia	H. Galeana Y Av. Tecpan	2.13
001	001	002	Reforma	H. Galeana Y Carlos Darwin	2.13
001	001	002	H. Galeana	Gral. Ramos y Demetrio Ramos	2.13
001	001	003	Gral. Enrique Angón	Reforma Y José E. Solís	2.13

001	001	004	Gral. Ramos	Luis Pasteur Y Josefa Ortiz De Domínguez	2.13
001	001	005	Demetrio Ramos	Ana Acosta y Gral. Enrique Angón	2.13
001	001	006	Ana Acosta	Plan De Ayutla Y Gral. Ramos	2.13
001	001	007	Isaac Newton	José E. Solís Y Luis Pasteur	2.13
001	001	008	Luis Pasteur	Hermenegildo Galeana y José E. Solís	2.13
001	001	009	Ayuntamiento	José E. Solís Y Reforma	2.13
001	001	010	Gral. Berdeja	Gral. Enrique Angón y Ayuntamiento	2.13
001	001	011	Juan Álvarez	Reforma Y Gral. Berdeja	2.13
001	001	012	Progreso	Gral. Enrique Angón Y Ayuntamiento	2.13
001	001	013	Pablo Galeana	José E. Solís y Benito Juárez	2.13
001	001	014	Juan Álvarez	Independencia Y Reforma	2.13
001	001	015	Av. San Bartolo	H. Galeana Y El Puente Tecpan	2.13
001	001	016	Josefa Ortiz De Domínguez	Av. San Bartolo Y Apolonio Castillo	2.13
001	001	017	Gral. Martínez	Av. San Bartolo Y Apolonio Castillo	2.13
001	001	018	Zacazonapa, 13 De Abril Y Ana Acosta	Plan De Ayutla Y Rio Tecpan	2.07
001	001	019	Apolonio Castillo, Luis Pasteur Y Ayuntamiento	Calle Reforma Y Prado	2.07
001	001	020	Gral. Martínez	Av. San Bartolo Y Rio Tecpan	2.07

001	001	021	Cuauhtémoc	Apolonio Castillo Y Rio Tecpan	2.07
001	001	022	16 De Septiembre	Gral. Ramos Y Apolonio Castillo	2.07
001	001	023	Morelos	Aldama Y Gral. Martínez	2.07
001	001	024	Aldama	Apolonio Castillo Y Gral. Ramos	2.07
001	001	025	Josefa Ortiz De Domínguez	Rio Tecpan Y San Bartolo	2.07
001	001	026	Julio Adams	Apolonio Castillo Y Rio Tecpan	2.07
001	001	027	Puente Roto, Hermenegildo Galeana	Rio Tecpan Y Av. Independencia	2.07
001	001	028	Isaac Newton	Apolonio Castillo Y Plaza Principal	2.07
001	001	029	José E. Solís, Plaza Principal Gral. Ramos Y Cesario Ramos	Ayuntamiento Y Prado	2.07
001	001	030	Plan De Ayutla Y Nicolás Bravo	Hermenegildo Galeana Y La Lagunilla	2.07
001	001	031	Gral. Berdeja	Ayuntamiento Y Gral. Enrique Angón	2.07
001	001	032	Progreso	Ayuntamiento Y Gral. Enrique Angón	2.07
001	001	033	Demetrio Ramos	Gral. Enrique Angón y Ana Acosta	2.07
001	001	034	Pablo Galeana	Reforma Y Rio Tecpan	2.07
001	001	035	Alejandro Volta	Reforma Y Rio Tecpan	2.07
001	001	036	Rio Escondido	Reforma Y Rio Tecpan	2.07
001	001	037	Blas Pascal	Reforma E Independencia	2.07

<b>002 COL. EL PRI</b>					
<b>SECTOR</b>	<b>COL</b>	<b>CALLE</b>	<b>VÍA DE TRÁNSITO</b>	<b>TRAMO DE CALLES</b>	<b>VALOR/M2 UMAS</b>
001	002	038	Yucatán	Vicente Montesinos Y Puerto Vallarta	2.03
001	002	039	Vicente Montesinos	Av. San Bartolo Y Tabasco	2.03
001	002	040	Guillermo Prieto	Aquiles Serdán Y Tabasco	2.03
001	002	041	Tabasco	Chiapas Y Veracruz	2.03
001	002	042	Aquiles Serdán	Guillermo Prieto Y Adolfo López Mateos	2.03
001	002	043	Valente De La Cruz	Benito Juárez Y Av. San Bartolo	2.03
001	002	044	Plutarco Elías Calles	Av. San Bartolo y Plutarco Elías Calles	2.03
001	002	045	Plutarco Elías Calles	Av. San Bartolo Y Valente De La Cruz	2.03
001	002	046	Pascual Orozco	Av. San Bartolo Y Valente De La Cruz	2.03
001	002	047	Álvaro Obregón	Valente De La Cruz Y Vicente Guerrero	2.03
<b>003 COL. FRANCISCO I MADERO</b>					
001	003	048	Adolfo López Mateos	Independencia Y Pinos Suarez	2.03
001	003	049	Gral. Anaya	Valente De La Cruz Y Pinos Suarez	2.03
001	003	050	Pinos Suarez	Juan N. Álvarez Y Mariano Matamoros	2.03
001	003	051	Ponciano Arriaga	Gral. Anaya Y Juan N Álvarez	2.03
<b>004 COL. REVOLUCIÓN</b>					

001	004	052	Juan N. Álvarez	Ponciano Arriaga Y Pinos Suarez	2.03
001	004	053	Benito Juárez	El Fortín Y Valente De La Cruz	2.03
001	004	054	Ignacio Ramírez	Independencia Y Col. El Tanque	2.03
001	004	055	Amadeo Vidales	Reforma Y Filo Del Cerro	2.03
<b>005 COL EL FORTÍN</b>					
001	005	056	Gómez Farías	Benito Juárez Y Cerrada Amadeo Vidales	2.03
001	005	057	Ignacio Zaragoza	Amadeo Vidales Y Zaragoza	2.03
001	005	058	El Fortín	Mariano Escobedo, Independencia Y Cerrada Valente de la Cruz	2.03
001	005	059	Valente De La Cruz	Filo Del Cerro Y Zapata	2.03
<b>006 COL. EMILIANO ZAPATA</b>					
003	006	060	Juan Morelos, Zapata	Independencia Y Lerdo De Tejada	2.03
003	006	061	Lerdo De Tejada	Independencia Y Rubén Figueroa	2.03
003	006	062	Justino Romero	Av. Independencia Y Lerdo De Tejada	2.03
<b>007 COL LINDA VISTA</b>					
001	007	063	Manuel Doblado	Silvestre Castro Y Justino Romero	2.03
001	007	064	Rubén Figueroa	Ignacio De La Torre Y Lerdo De Tejada	2.03
001	007	065	González Ortega	Justino Romero Y Silvestre Castro	2.03
001	007	066	Ignacio Mejía	Av. Independencia Y El Tanque	2.03
001	007	067	Carlos Darwin	Av. Independencia Y Reforma	2.03

001	007	068	Galileo Galilei	Av. Independencia Y Reforma	2.03
001	007	069	Morelos Y Rodrigo Iturburu	Reforma Y Lázaro Cárdenas	2.03
001	007	070	Ignacio De La Torre	Ignacio Mejía Y José María Iglesias	2.03
001	007	071	Lázaro Cárdenas	Ignacio Mejía Y José María Iglesias	2.03
001	007	072	Galena	Galileo Galilei Y Vicente Guerrero	2.03
<b>008 COL. CABALLERO ABURTO</b>					
001	008	073	Primavera	Reforma E Independencia	2.03
001	008	074	Invierno	Primavera Y Otoño	2.03
001	008	075	Verano	Invierno E Independencia	2.03
001	008	076	Vicente Guerrero Y José María Iglesias	Reforma Y Av. México	2.03
001	008	077	Gabino Barrera	Independencia Y Av. México	2.03
001	008	078	Las Echeverría	Independencia Y Av. México	2.03
001	008	079	Sostenes Rocha	Av. Independencia Y Av. México	2.03
001	008	080	Av. Tecpan	Independencia Y Av. México	2.03
001	008	081	Sonora	Luis Echeverría Y Sostenes Rocha	2.03
001	008	082	Beethoven	Independencia Y Sostenes Rocha	2.03
001	008	083	Cristóbal Colon	Sonora Y Av. México	2.03
001	008	084	Monterrey	Sonora Y Av. México	2.03
001	008	085	Av. México	Sitio De Cuautla Y Av. Tecpan	2.03

001	008	086	Querétaro	Av. Tecpan Y Sitio De Cuautla	2.03
001	008	087	Rafael Armenta	Sitio De Cuautla Y Av. Tecpan	2.03
001	008	088	Niño Artillero	Francisco Villa Y Cristóbal Colon	2.03
001	008	089	Calle Progreso	Av. México Y Niño Artillero	2.03

<b>009 COL. EL CERRITO</b>					
<b>SECTOR</b>	<b>COL</b>	<b>CALLE</b>	<b>VÍA DE TRÁNSITO</b>	<b>TRAMO DE CALLES</b>	<b>VALOR/M2 UMAS</b>
001	009	090	Manuel Ramos Arispe	Av. José E. Solís Y Agustín De Iturbide	1.82
001	009	091	Vicente Guerrero	Av. José E. Solís Y Av. Hermenegildo Galeana	1.82
001	009	092	Niños Héroes	Av. José E. Solís Y Av. Hermenegildo Galeana	1.82
001	009	093	Av. José E. Solís	Arroyo De Ajuquiac Y Camino El Espinalillo	1.82
<b>010 COL. VICENTE GUERRERO</b>					
001	010	094	Todas las calles	Carretera Nacional Acapulco-Zihuatanejo	1.82
<b>011 COL. LAS TUNAS</b>					
001	011	095	Todas las calles		1.82
<b>012 COL. RAMOS</b>					
001	012	096	Todas las calles		1.82
<b>013 COL. EL SUCHIL</b>					
001	013	097	Todas las calles		1.82
<b>014 TETITLÁN</b>					
001	014	098	Todas las calles		1.82
<b>015 TENEXPA</b>					
001	015	099	Todas las calles		1.82
<b>016 RODESIA</b>					

001	016	0100	Todas las calles		1.82
<b>017 NUXCO</b>					
001	017	101	Todas las calles		1.82
<b>018 SAN LUIS SAN PEDRO</b>					
001	018	102	Todas las calles		1.82
<b>019 SAN LUIS LA LOMA</b>					
001	019	103	Todas las calles		1.82
<b>020 BUENA VISTA</b>					
001	020	104	Todas las calles		1.82
<b>021 EL TRAPICHE</b>					
001	021	105	Todas las calles		1.82
<b>022 SANTA LUCÍA</b>					
001	022	106	Todas las calles		1.82
<b>023 PAPANOA</b>					
001	023	107	Todas las calles		1.82

<b>III.- TABLAS DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN</b>			
<b>VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2021</b>			
<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. UMAS</b>
		<b>CONSTRUCCIÓN</b>	
<b>HABITACIONAL</b>	Precaria	HAB	0.88
	Económica	HBB	1.00
	Interés Social	HCB	0.95
	Regular	HDB	0.97
	Interés Medio	HEB	1.18
	Buena	HFB	1.30
	Muy Buena	HGB	1.77

<b>USO</b>	<b>CLASE</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR /M<sup>2</sup>. UMAS</b>
<b>COMERCIAL</b>	Económica	CAB	3.31
	Regular	CBB	5.32
	Buena	CCB	7.69
	Muy Buena	CDB	19.02
	Tienda De Autoservicio	CFB	22.82
	Tiendas departamentales	CFB	

<b>USO</b>	<b>CLASE ECONÓMICA</b>	<b>CLAVE DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR/M2 UMAS</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	Económica	IAB	2.46
	Ligera	IAB	2.58
	Mediana	IBB	3.07
	Pesada	ICB	3.69

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . UMAS
EDIFICIOS DE OFICINAS	Regular	OAB	4.30
	Buena	OBB	4.92
	Muy Buena	OCB	5.54

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . UMAS
INSTALACIONES ESPECIALES	Cisternas	EAB	13.71

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M <sup>2</sup> . UMAS
OBRAS COMPLEMENTARIAS	Estacionamiento Descubierta	FAB	2.07
	Estacionamiento Cubierta	FBB	3.02
	Albercas	FCB	1.23
	Bardas De Tabique	FDB	1.30
	Áreas Jardineadas	FEB	0.86
	Palapas	FFB	2.13

## DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN EL USO Y LA CLASE

### USO HABITACIONAL

#### Precaria.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menores a 3.0 metros.

#### Económica.

Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en zonas de tipo popular o medio bajo. Se localiza en zonas periféricas o de asentamientos espontáneos.

Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

#### Interés Social.

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 metros<sup>2</sup>, a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 metros<sup>2</sup>. Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos.

Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Caros cortos menores a 3.5 metros. Techos de vigías de losa de concreto de baja capacidad.

Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

#### Regular.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m<sup>2</sup> en promedio y de 120m<sup>2</sup> de construcción en promedio. Se localiza en zonas

consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada.

Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

### **Interés Medio.**

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Los techos suelen ser de losa asbesto, terrado o lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

### **Buena.**

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie de lote entre 200 y 500 m<sup>2</sup> en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dalas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, fachaleta, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad

### **Muy Buena.**

Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, e diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m<sup>2</sup> y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso

y mezcla maestreados. Acabados exteriores de fachaleta, texturas, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol, parquet.

## COMERCIAL

### **Económica.**

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda-comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo sumo dos.

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.

### **Regular.**

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios.

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros y construidos bajo financiamiento bancario.

### **Buena.**

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos.

Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **Muy Buena.**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial; normalmente ocupa espacios exclusivos o manzanas completas

con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dadas de cerramiento, traveses y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

### **Tienda De Autoservicio.**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados, contrates y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de soporte a base de columnas de concreto armado y estructura de techumbre a base de perfiles pesados de acero, altura libre de 6.00 mts., equipo de calefacción y aire acondicionado integral. Construidas por empresas constructoras con especialistas

## **INDUSTRIAL**

### **Económica.**

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

### **Ligera.**

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc; se localizan generalmente en zonas industriales. Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **Mediana.**

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables.

Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican. Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **Pesada.**

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles.

Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

## **USO EDIFICIOS DE OFICINAS**

### **Regular.**

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o a la prestación de servicios.

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros.; construidos bajo financiamiento bancario.

### **Buena.**

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad.

Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante

de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros medios de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

### **Muy Buena.**

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada.

Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dalas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, parquet, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

## **INSTALACIONES ESPECIALES.**

### **Cisternas.**

Cisternas hechas con paredes de tabique y castillos y cadenas de concreto reforzado, con capacidad promedio de 15 metros cúbicos.

## **OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

### **Estacionamiento Descubierta.**

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente; son estacionamientos descubiertos, con perímetro descubierta.

### **Estacionamiento cubierto.**

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

### **Alberca.**

Destinada a fines residenciales, deportivos y recreativos. Construcción con concreto armado, tabique o similar, forrado normalmente con material pétreo o aplanado con cemento. Construidas por empresas constructoras especializadas.

**Bardas De Tabique.**

Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14 cm. De espesor, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00.

**Áreas Jardineadas.**

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a ornato principalmente, puede tener andadores con piso de cemento o tierra y pasto o plantas de ornato.

**Palapas.**

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a áreas de descanso o de fines de semana, puede tener piso de cemento o tierra, estructura a base de madera o fierro y techos de palapa o teja.

**Vialidades. Andadores Y Banquetas.**

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a la circulación de vehículos o personas principalmente, puede tener piso de cemento, tierra o pasto.

## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del 1º de enero del año 2021.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para su conocimiento general.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Remítanse el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y al Honorable Ayuntamiento del Municipio de **Tecpan de Galeana**, Guerrero, para los efectos legales conducentes.

**ARTÍCULO CUARTO.-** En términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero vigente, el Ayuntamiento de **Tecpan de Galeana**, Guerrero, publicitará la presente Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción en la Gaceta Municipal.

**ARTICULO QUINTO.-** Que las tasas de cobro establecidas en el **artículo 8** de la Ley de Ingresos del Municipio de **Tecpan de Galeana**, Guerrero para el ejercicio fiscal 2021, se encuentran dentro de los parámetros de las tasas y tarifas contenidas en la Ley Número 492 de Hacienda Municipal vigente, en cumplimiento con los principios de legalidad, igualdad y proporcionalidad contemplados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando la imposición de cobros excesivos a los contribuyentes.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los cuatro días del mes de diciembre del año dos mil veinte.

**DIPUTADA PRESIDENTA**

**EUNICE MONZÓN GARCÍA**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**CELESTE MORA EGUILUZ**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**SAMANTHA ARROYO SALGADO**

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 622 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TECPAN DE GALEANA, GUERRERO, PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021).